न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, बांसवाड़ा (राज.)

पीठासीन अधिकारी – डॉ. इंद्रजीत यादव, IAS

प्रकरण संख्या : 37/2023
GCMS रजिस्ट्रेशन नं. : 2023/51

प्रार्थी/अपीलार्थी :–		अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्सः–
पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस. लिमिटेड, एक पंजीकृत कंपनी (पंजीकृत अन्तर्गत कम्पनीज एक्ट, 1956) पंजीकृत कार्यालय मुम्बई, शाखा कार्यालय, जयपुर (राज.)	बनाम	1. श्री हरीश चन्द्र सिंह, पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा (ऋणी) 2. श्रीमती मदन कंवर चौहान, निवास का पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा (सहऋणी)

निर्णय

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

दिनांक :– 24.01.2025

प्राधिकृत अधिकारी, पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस. लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय मुम्बई, शाखा जयपुर की ओर से श्री राकेश पाटिदार अधिवक्ता ने प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि 1. श्री हरीश चन्द्र सिंह, पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा 2. श्रीमती मदन कंवर चौहान, निवास का पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा ने डीएचएफएल से जरिये ऋण करार सं. 0001653, दिनांक 30–08–2017 को 3,26,339 (तीन लाख छब्बीस हजार तीन सौ उनचालीस रुपया) ऋण लिया था। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 12–05–2021 को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते दिनांक 31–05–2021 को कुल बकाया राशि मय ब्याज 2,93,480 रू. (दो लाख तरानवे हजार चार सौ अस्सी रु. मात्र) बकाया है, उक्त राशि एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। अप्रार्थी ने ऋण राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति [illegible] रहन किया जिसके अन्तर्गत श्री हरिश चन्द्र चौहान के स्वामित्व की सम्पत्ति मकान नं. 2/243, माही [illegible] एक्सटेन्शन, बांसवाडा नयी आरएचबी कॉलोनी किन्डन गार्डन स्कुल के पास, बांसवाडा पर स्थित है [illegible] बतौर प्रतिभूति स्वरूप ब[illegible]खा गया था, उसे

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.03.27 12:42:01 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

आधिपत्य में लेने के लिए तथा उससे सम्बन्धित यदि कोई कागजात ऋणी/गारंटर के पास उपलब्ध हों तो उसे उपलब्ध कराने के लिए सहयोग हेतु निवेदन किया है।

भारतीय रिजर्व बैंक के पंजीकरण प्रमाण पत्र सं. डीओआर–00014 दिनांक 21.02.2022 से 1987 के राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम की धारा 29ए के तहत भारतीय रिजर्व बैंक को पदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पीरामल कैपिटल एंड हाउसिंग फायनेंस लि. (पूर्ववर्ती नाम दीवान हाउसिंग फाइनांस कारपोरेशन लिमिटेड) को आवास वित्त संस्थान को कारोबार करते रहने के लिये पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी किया है। मिनिस्ट्री ऑफ कॉरपोरेट अफेयर्स, भारत सरकार द्वारा जारी नाम परिवर्तन के अनुसार निगमन का प्रमाण पत्र (कम्पनी (निगमन) नियम 2014 के नियम 29 के अनुसार) दिनांक 03.11.2021 अनुसार कंपनी का नाम दीवान हाउसिंग फाइनांस कारपोरेशन लिमिटेड से बदल कर पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड कर दिया गया है। प्रकरण में 20 प्रतिशत से अधिक एवं 1 लाख से अधिक ऋण बकाया होने के कारण सरफेसी एक्ट 2002 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु वित्तिय संस्था पात्र है।

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक 01–07–2021 को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस जारी किया तथा उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी अखबार पंजाब केसरी व अंग्रेजी अखबार इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 30.09.2021 को प्रकाशित किया। जिस पर अप्रार्थीगणो/ऋणी ने कोई जवाब या कार्यवाही नही की व न ही ऋण राशि जमा नही करवाई। प्रार्थी वित्तीय संस्था/बैंक द्वारा अप्रार्थी को जरिये ऋण करार सं. 0001653, दिनांक 30–08–2017 को 3,26,339 (तीन लाख छब्बीस हजार तीन सौ उनचालीस रुपया) ऋण स्वीकृत किया गया था। जिसकी एवज में अपनी जायदाद बैंक के पक्ष में बंधक रखी गई थी जिसका वर्णन प्रार्थना पत्र में किया गया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगणो को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु विधिवत नोटिस दिनांक 22–06–2023 को जारी किये। दिनांक 24–08–2023 को अप्रार्थीगणो के नोटिस बाद चस्पा होकर तहसीलदार बांसवाडा द्वारा तामील रिपोर्ट के साथ पेश हुए। दिनांक 15.09.2023 को अप्रार्थी सं. 1 उपस्थित हुए। दिनांक 04–10–2023 को अप्रार्थी सं. 1 की ओर से श्री जयपाल सिंह डाबी अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र पेश हुआ। अप्रार्थी सं. 2 लगातार अनुपस्थित रहने से दिनांक 28–07–[illegible] इनके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.03.27 12:42:01 IST
Reason: SelfAttested

दिनांक 05–06–2024 को अप्रार्थी स.1 ने उनके अधिवक्ता के साथ उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया। प्रस्तुत जवाब में उल्लेखित किया गया कि अप्रार्थीगण द्वारा कभी भी पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

फायनेंस लिमिटेड से ऋण प्राप्त नही किया है ना ही कोई ऋण बाबत् अनुबन्ध रहा है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा कभी भी कोई नोटिस जरिये डाक तथा समाचार पत्र के माध्यम से अप्रार्थीगण को प्राप्त नही हुआ। अप्रार्थीगण द्वारा कभी भी कम्पनी को मकान नं. 2/143 माही सरोवर एक्सटेन्शन बांसवाडा, नई आर.एच.बी कोलोनी, किडन गार्डन स्कुल के पास में स्थित को रहन नही रखा गया है। अप्रार्थीगण को प्रार्थीगण द्वारा कभी भी इस बात की सूचना नही दी गई कि दिवान हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड को टेकऑवर कर लिया है। अप्रार्थीगण व दिवान हाउसिंग फायनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड के मध्य ऋण बाबत् जो भी अनुबन्ध हुआ था उसके अनुसार नियमित किश्तो में अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान किया गया है। वैश्विक महामारी कोविड 19 के दौर में अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की किश्त के भुगतान में अनियमितता रही परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा दिवान हाउसिंग फायनेन्स लिमिटेड को ऋण का भुगतान कर दिया था। उसी दौरान दिनांक 29–08–2022 को Central Bureau of Investigation Anti Corrruption VI/SIT नई दिल्ली से Notice Under Section 160 Cr-PC दिनांक 29.08.2022 का प्राप्त हुआ। जिसमें दिवान हाउसिंग फायनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड के विरुद्ध प्रकरण संख्या RC2192021E0002 Date 15-03-2021 अन्तर्गत धारा 409, 420, 468, 471, 120बी भा.द.स. का दर्ज हुआ था। उक्त प्रकरण में सी.बी.आई द्वारा अप्रार्थीगण को गवाह के रुप में नोटिस प्राप्त हुआ था। अप्रार्थीगण द्वारा पीरामल केपीटल हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड कम्पनी से ऋण बाबत् कभी भी कोई संव्यवहार या अनुबन्ध नही किया गया है और ना ही कभी ऋण प्राप्त किया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा सरफेसी एक्ट खारिज किया जावे।

दिनांक 20.11.2024 को अप्रार्थी सं.1 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई। लिखित बहस में यह उल्लेखित किया गया कि अप्रार्थी सं. 1 के अधिवक्ता ने जवाब में उल्लेखित बिन्दुओ को दौहराते हुए कथन किया कि अप्रार्थीगण द्वारा कभी भी पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड से ऋण प्राप्त नही किया है ना ही कोई ऋण बाबत् अनुबन्ध रहा है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा कभी भी कोई नोटिस जरिये डाक तथा समाचार पत्र के माध्यम से अप्रार्थीगण को प्राप्त नही हुआ। अप्रार्थीगण द्वारा कभी भी कम्पनी को मकान नं. 2/143 माही सरोवर एक्सटेन्शन बांसवाडा, नई आर.एच.बी कोलोनी, किडन गार्डन स्कुल के पास में स्थित को रहन नही रखा गया है। अप्रार्थीगण को प्रार्थीगण द्वारा कभी भी इस बात की सूचना नही दी गई कि दिवान हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड को टेकऑवर कर लिया है। अप्रार्थीगण व दिवान हाउसिंग फायनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड के मध्य ऋण बाबत् जो भी अनुबन्ध हुआ था उसके अनुसार नियमित किश्तो में अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा पीरामल केपीटल हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड कम्पनी से ऋण बाबत् कभी भी कोई संव्यवहार

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.03.27 12:42:01 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

या अनुबन्ध नही किया गया है और ना ही कभी ऋण प्राप्त किया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा सरफेसी एक्ट खारिज किया जावे।

दिनांक 24.01.2025 को प्रार्थी के अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना पत्र में प्रस्तुत बिन्दुओ को दौहराते हुए कथन किया कि **श्री हरीश चन्द्र सिंह, पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा व श्रीमती मदन कंवर चौहान, निवास का पता 1 सी 83 हाउसिंग बोर्ड कोलोनी, बांसवाडा ग्रामिण शक्ति पार्क के पास बांसवाडा** ने प्रार्थी कम्पनी जरिये ऋण करार सं. 0001653, दिनांक 30–08–2017 को 3,26,339 (तीन लाख छब्बीस हजार तीन सौ उनचालीस रुपया) ऋण लिया था। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 12–05–2021 को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते दिनांक 31–05–2021 को कुल बकाया राशि मय ब्याज 2,93,480 रू. (दो लाख तरानवे हजार चार सौ अस्सी रु. मात्र) बकाया है, उक्त राशि एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक 01–07–2021 को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस जारी किया तथा उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी अखबार पंजाब केसरी व अंग्रेजी अखबार इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 30.09.2021 को प्रकाशित किया। जिस पर अप्रार्थीगणो/ऋणी ने कोई जवाब या कार्यवाही नही की व न ही ऋण राशि जमा नही करवाई। अप्रार्थी ने ऋण राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति को रहन किया जिसके अन्तर्गत **श्री हरिश चन्द्र चौहान के स्वामित्व की सम्पत्ति मकान नं. 2/243, माही सरोवर एक्सटेन्शन, बांसवाडा नयी आरएचबी कॉलोनी किडन गार्डन स्कुल के पास, बांसवाडा पर स्थित है** को बतौर प्रतिभूति स्वरूप बन्धक रखा गया था, उसे आधिपत्य में लेने के लिए तथा उससे सम्बन्धित यदि कोई कागजात ऋणी/गारंटर के पास उपलब्ध हों तो उसे उपलब्ध कराने के लिए सहयोग निवेदन है। बहस के साथ ही प्रार्थी के अधिवक्ता ने न्यायालय द नेशनल कंपनी लो ट्रीब्यूनल मुम्बई ब्रांच कोर्ट II का आदेश एल.ए. नं. 449/एमबी/ सी–II/ 2021 पेश कर निवेदन किया कि पिरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस लि. डीएचएफएल द्वारा वितरीत बकाया ऋण वसूली हेतु अधिकृत [illegible]

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.03.27 12:42:01 IST
Reason: SelfAttested

हमने उभय पक्षीय बहस पर मनन किया पत्रावली का [illegible] किया। दिवान हाउसिंग फायनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक 01–07–2021 को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस जारी किया था। उक्त नोटिस जरिये रजिस्टर्ड डाक अप्रार्थीगणो को प्रेषित किये गए किन्तु पत्रावली में

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

संलग्न भारतीय डाक ट्रेक कन्साईन्मेंट रिपार्ट अनुसार अपूर्ण पता अंकित होने से अप्रार्थीगणो को प्राप्त नही होकर वित्तिय संस्था को दिनांक 16–07–2021 को वापस हो गए थे। दिवान हाउसिंग फायनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड ने उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी अखबार पंजाब केसरी व अंग्रेजी अखबार इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 30.09.2021 को किया है। किन्तु प्रार्थी वित्तिय संस्था द्वारा नोटिस अन्तर्गत धारा 13(2) सरफेसी एक्ट 2002 को स्थानीय अखबार में प्रकाशित नही किया है। प्रार्थी वित्तिय संस्था द्वारा अप्रार्थीगणो को यह सूचित नही किया गया ना ही कोई पत्र व्यवहार किया कि दिवान हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड को पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस. लिमिटेड ने टेकऑवर कर लिया है। इस प्रकार इस प्रकरण में वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) की सम्पूर्ण पालना नही होने व उपरोक्तानुसार विधि व तथ्य की भूल से ग्रसित होने के कारण प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 प्रति प्रेषित किया जाता है। **प्राधिकृत अधिकारी, पीरामल केपीटल एण्ड हाउसिंग फायनेंस. लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय मुम्बई, शाखा जयपुर** पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो के परिपेक्ष्य में वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) की सम्पूर्ण पालना कर प्रस्तुत करे।

निर्णय आज दिनांक 24.01.2025 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

(डॉ. इंद्रजीत यादव)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
बांसवाड़ा (राज.)

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

Signature Not Verified

Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.03.27 12:42:01 IST
Reason: SelfAttested